

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12º VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS.

Nº de Processo: 1012549-03.2014.8.26.0562/01

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274 F, Perito nomeado por V. Ex.^{a.}, nos autos da ação de **Procedimento Sumário – Despesas Condominiais**, auto de **processo em epígrafe**, Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DE LOURDES**, Requerido **ESPÓLIO DE ANGELO FRANCESCO DI STASI** que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício vêm mui respeitosamente apresenta a esclarecimento sobre o parecer em relação à indagação constante de fls. 71/85, através do seguinte:

Laudo de Avaliação

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

1. Objetivo

O presente laudo tem como objetivo esclarecer a razão pelo qual obteve resultados de avaliação no valor de **R\$ 126.000,00**.

2. Esclarecimento sobre fls. 72.

2.1 Quanto à vistoria:

Primeiro, porque evidencia-se que o imóvel avaliado sequer foi vistoriado pelo Digno Vistor Judicial, pois não há descrição de suas características construtivas, bem como, os elementos de acabamentos do referido imóvel, ou ainda fotos internas.

De acordo com o Laudo, fls. 41, o proprietário reside em São Paulo e não havia chave do apartamento na portaria do Edifício. Por este fato não foi possível acessar no interior do apartamento para realização da vistoria, assim como a reportagem fotográfica.

Neste caso, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas **ABNT NBR 14653-2:2011**, item **7.3.5.2 – Impossibilidade de Vistoria**, recomenda:

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

2.2 Quanto ao cálculo do valor do imóvel:

A pesquisa realizada pelo perito encartada à fl. 47, elenca imóveis que situam em prédios distintos (endereços igualmente distintos), cujas características não foram mencionadas pelo sr. perito, e portanto, não tem como se estabelecer elementos de comparação.

De acordo com o Laudo apresentado no item **6- AVALIAÇÃO**, fls. 46:

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com emprego de **Tratamento de Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliado. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

No entanto, embora tenha dito que foi empregado **Tratamento de Fatores**, conforme poderão ser observados nos cálculos de que único fator que foi empregado foi **Fator de Fonte** e demais fatores, tais como: **Fator Área, Fator Local e Fator Padrão** foram desprezados por seguintes motivos:

A) Para que houvesse mais confiabilidade nos cálculos foram separados apenas Quitinete da "PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS – OFERTAS DE VENDA", fls. 47.

**PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS
OFERTAS DE VENDA - QUITINETE**

Nº da Amostra	Bairro					Endereço do Imóvel em Oferta	Apartamento			Área Útil (m2)	Valor	
	Gonzaga	Boqueirão	Embaré	Aparecida	Ponta da Praia		Quitinetes	Sala Living			Oferta (R\$)	Oferta/m2 (R\$/m2)
1	X					Av. Marechal Floriano Peixoto	X			24	160.000,00	6.666,67
2		X				Av. Dr. Epitacio Pessoa	X			25	170.000,00	6.800,00
3		X				Av. Dr. Epitacio Pessoa	X			40	200.000,00	5.000,00
4			X			Av. Dr. Epitacio Pessoa	X			30	175.000,00	5.833,33
5				X		Av. Dr. Epitacio Pessoa	X			32	180.000,00	5.625,00
6				X		Av. Dr. Epitacio Pessoa	X			27	169.000,00	6.259,26
7				X		Av. Gen. Rondon	X			36	190.000,00	5.277,78
8					X	Av. Dr. Epitacio Pessoa	X			32	192.000,00	6.000,00
9					X	Rua Dona Maria Máximo	X			28	180.000,00	6.428,57

Este documento é copia digitalizada por GIL GONCALVES MOREIRA, liberado nos autos em 03/06/2016 às 13:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012549-03.2014.8.26.0562 e código 9D3A2A.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

De acordo com o emprego de **Tratamento por Fator** o valor do imóvel calculado é de **R\$ 116.792,95**.

Assim como de acordo com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo fato do imóvel ter idade de **28 anos**, era necessária que seja adotada "**DEPRECIAÇÃO E CONSERVAÇÃO**" do imóvel, fls. 49/52. Com a adoção da Depreciação e Conservação o valor calculado do imóvel é de **R\$ 105.973,25**.

Por estes fatos, para que não houvesse defasagem com o valor do mercado, foi adotado apenas o **Fator de Fonte, desprezando-se o emprego de Tratamento por Fator**, assim como a **Depreciação e Conservação** a fim de que pudesse equiparar com o valor médio do mercado, conforme poderá ser visto em fls. 49 o resultado do cálculo do valor ideal para a venda é de **R\$ 126.158,64**.

3 – Quanto a formação profissional, fls. 73:

Finalmente, é de se observar que o referido perito não se qualifica em seu laudo, não indicando qual a sua formação profissional, e se portanto, esta apto a realizar periciais judiciais, nos termos do que dispõe o artigo 145, do Código de Processo Civil.

ABNT NBR 14653-2:2011

3.29 laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem¹⁾.

A elaboração do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** é da competência do **Engenheiro** com formação em **Avaliação e Perícia de Engenharia**.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

4 – Avaliações feitas por imobiliárias da região, fls. 73:

Os documentos juntados fls. 76/85 estão de desacordo com a Resolução CONFECI Nº 957/2006.

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 957/2006

D.O.U nº 100, de 26.05.06, pág. 135, Sessão 1
Dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530/78, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que obriga o fornecedor de serviços a seguir as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de especialização em avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

CONSIDERANDO a decisão adotada pelo Egrégio Plenário, na Sessão realizada nos dias 14 e 15 de março de 2006;

RESOLVE:

DA COMPETÊNCIA

Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.

Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

Portanto, a elaboração do **Laudo de Avaliação é da competência do Engenheiro** e a competência do **Corretor de Imóveis é a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

De acordo com a informação constante em fls. 73, "**as avaliações feitas por imobiliárias da região**", conforme texto abaixo:

Com tantas dúvidas, o Executado cuidou de pedir avaliações feitas por imobiliárias da região - as quais seguem anexas à presente -, onde se teve como objeto de avaliação exatamente o imóvel penhorado, e conforme se verifica do anexo material, aponta-se como valor de mercado o importe de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

No entanto, estas duas avaliações foram elaboradas no mesmo local, ou seja, possivelmente na mesma imobiliária.

As duas avaliações são idênticas nas escritas com pequenas alterações, mesmo tamanho e tipo da fonte, mesmas descrições das fotos, as fotos repetidas, simplesmente é uma cópia da descrição do imóvel da Matrícula, sem comentário a respeito das condições dos acabamentos, assim como das benfeitorias, uma vez que as corretoras tiveram acesso ao imóvel em questão. Simplesmente foram assinadas pelas corretoras distintas.

Primeiro, porque evidencia-se que o imóvel avaliando sequer foi vistoriado pelo Digno Vistor Judicial, pois não há descrição de suas características construtivas, bem como, os elementos de acabamentos do referido imóvel, ou ainda fotos internas.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

De acordo com o texto acima “pois não há descrição de suas características construtivas, bem como, os elementos de acabamentos do referido imóvel, ou ainda fotos internas” subentende-se de que no Laudo Pericial deveriam constar os itens mencionados. No entanto, **as duas Corretoras que apresentaram Avaliações se quer tiveram trabalho de colocar as fotos diferentes ou digitar com tamanho e tipo das fontes diferentes. Assim como não tiveram trabalho de descrever os acabamentos ou benfeitorias observadas na vistoria de formas diferentes para que não caracterizasse uma cópia.**

5 – Campo de Arbítrio

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Valor do imóvel calculado:	R\$ 126.000,00
+15% :	R\$ 144.900,00
- 15% :	R\$ 107.100,00

Portanto, as duas Avaliações apresentadas pelas Corretoras no valor de **R\$ 140.000,00** se encontram perfeitamente dentro do Campo de Arbítrio.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

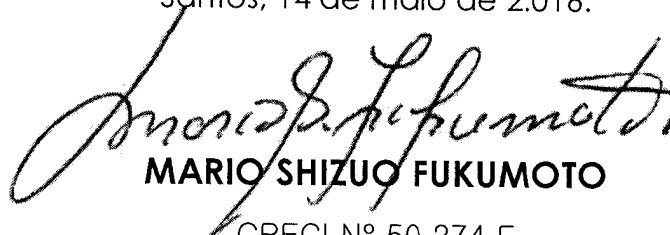
6 – Conclusão

Pelos expostos, a avaliação do imóvel em questão prevalecerá no valor de **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**.

7 – Termo de Encerramento

O presente laudo consta de 10 (dez) folhas deste papel computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 14 de maio de 2016.



MARIO SHIZUO FUKUMOTO

CRECI Nº 50.274 F

CREA Nº 118.439/D